

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46
Baugebiet: Poggenseer Weg

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 liegt im Nord-Osten der Stadt und wird begrenzt von der Lübecker Straße, dem Poggenseer Weg, dem Bebauungsplan Nr. 24 - 2. Änderung - sowie der Eisenbahnlinie Bad Oldesloe / Segeberg.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den in Bad Oldesloe bestehenden Bedarf an ein- und zweigeschossigen Einzel- und Gruppenhäusern zu befriedigen und damit den gestiegenen Wohnbedürfnissen sowie dem Willen der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu entsprechen. Gleichzeitig erfüllt die Stadt Bad Oldesloe damit die Forderung des Regionalplanes für den Planungsraum I. nach Erschließung der landschaftlich bevorzugten Umgebung der Stadt.

3. Bisherige städtebauliche Unterlagen:

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus dem mit Erlaß des Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertrieben des Landes Schleswig-Holstein vom 29. Mai 1962 - Az.: IX 34f-312/2-15.04 - genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe

In den z.Z. in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan sind die für dieses Gebiet getroffenen Darstellungen bis auf eine durch die Bodenverhältnisse bedingte Umplanung des Grünbereiches übernommen worden.

4. Eigentumsverhältnisse und Bauformen:

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von	14.3052 ha
1) Stadtgemeinde Bad Oldesloe	10.5139 ha
2) Semmelhack-Schuback / Dammann	2.0416 ha
3) Wahlen	7165 ha
4) Sonstige Eigentümer der Grundstücke an der Lübecker Str.	1.0332 ha
	<u>14.3052 ha</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bau-
grundstücke für folgende Bauvorhaben ausgewiesen:

a) freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser	44
b) eingeschossige Winkelhäuser in Zeilenbauweise	48
c) ein- und zweigeschossige Reihenhäuser	69
	<u>161</u>

5. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Vergrößerung der Katasterkarte sowie die vom Vermessungsbüro Grob u. Teetzmann für eine später durchzuführende Sonderung erstellte Grundkarte. Für den topografischen Nachweis dient ein photogrammetrisch ausgewertetes Luftbild.

6. Beteiligte Eigentümer:

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

8. Verkehrsflächen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen durch die vom Poggenseer Weg abzweigende, sich gabelnde Anliegerstraße sowie durch Wohn- und Wanderwege. Eine zusätzliche Zufahrt zum Baugebiet wird in Höhe der Straße "Wendum" vorgesehen.

Es ist vorgesehen, den Poggenseer Weg nach Ausbau der Anliegerstraße (Querschnitt: beidseitiger Gehweg von 1,70 m, Fahrbahn 5,50 m) als Vorfahrtsstraße auszuweisen. Die Wohnwege werden in einer Breite von 3,25 m, sofern sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in ihnen verlegt werden, in einer Breite von 4,25 m ausgebaut, die nach dem Ausbau nur noch von Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen sowie von Möbelwagen befahren werden dürfen.

Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz in einer zentralen Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen, die erforderliche Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist an den Wendeplätzen der Anliegerstraßen sowie parallel zur B-Straße nachgewiesen.

Mit diesem Planungskonzept, d.h. mit der zentralen Ausweisung von privaten und öffentlichen Stellplätzen verbunden mit der Wohnwegerschließung, wird ein Wohngebiet mit einem auf ein Minimum reduzierten Fahrverkehr und einer hohen Wohnqualität geschaffen.

9. Parzellierungssystem:

Die kleinste Grundstücksbreite beträgt 6 m, die eine gute Organisation eines zweigeschossigen Reihenhauses ermöglicht. Eine Verdoppelung dieser 6 m-Grundeinheit ergibt eine Grundstücksbreite von 12 m, die eine Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Reihenhäusern ermöglicht.

Bei Grundstücksbreiten von 18 m und 24 m sind freistehende Einfamilienhäuser oder verschiedene Formen von Winkelhaustypen zu realisieren.

10. Kinderspielplätze:

In dem Grünbereich wird ein öffentlicher Kinderspielplatz für schul- und nicht schulpflichtige Kinder sowie ein Bolzplatz ausgewiesen. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz befindet sich in dem nördlich angrenzenden Gebiet des Ehmkenberges in einer Entfernung von 300 bis 500 m.

Zusätzlich sind in den einzelnen Wohnquartieren Kommunikations- und Spielstraßen ausgewiesen, die für Lauf-, Gruppen-, Ball-, Hüpf- und Straßenspiele zur Verfügung stehen. Zwischen den in diesen Spielstraßen zu pflanzenden Bäumen werden außerdem Sitzgelegenheiten vorgesehen.

11. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Das Baugebiet erhält eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Einbauten bei der Planung der Straße sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend. Die Abwässer werden in freiem Gefälle zum Klärwerk abgeleitet. Die Regenwässer werden über ein Regenwasserrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt. Für die Schmutz- sowie für die Regenwasserleitung wird eine Durchpressung des Bahndammes erforderlich.

12. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten:

I. Straßenbau

a) Grunderwerb	105.000,-- DM
b) Straßenausbaukosten	485.000,-- DM
c) Ausbaukosten für die öffentl. Parkflächen sowie die Garagenhöfe	140.000,-- DM
d) Anteilige Ausbaukosten des Poggenseer Weges	70.000,-- DM
e) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	32.000,-- DM
	<u>832.000,-- DM</u>

II. Wegebau:

a) Grunderwerbskosten	143.000,-- DM
b) Ausbaukosten	252.000,-- DM
c) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	11.500,-- DM
	<u>406.500,-- DM</u>

III. Regenentwässerung:

a) Ausbaukosten	520.000,-- DM
b) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	32.500,-- DM
	<u>552.500,-- DM</u>

IV. Schmutzwassersiel:

a) Ausbaukosten	725.000,-- DM
b) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	45.000,-- DM
	<u>770.000,-- DM</u>

V. Regenwasserrückhaltebecken:

a) Grunderwerbskosten	14.000,-- DM
b) Ausbaukosten	55.000,-- DM
c) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	3.500,-- DM
	<u>72.500,-- DM</u>

VI. <u>Bahndammdurchpressung:</u>	
a) Ausbaukosten	100.000,-- DM
b) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	<u>6.000,-- DM</u>
	<u>106.000,-- DM</u>
VII. <u>Kinderspielplatz:</u>	
a) Grunderwerb	11.000,-- DM
b) Ausbaukosten	40.000,-- DM
c) Anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	<u>3.500,-- DM</u>
	<u>54.500,-- DM</u>
VIII. <u>Öffentliche Grünanlagen:</u>	
a) Grunderwerbskosten	266.000,-- DM
b) Ausbaukosten / Anpflanzung	<u>60.000,-- DM</u>
	<u>326.000,-- DM</u>
IX. <u>Straßenbeleuchtung:</u>	<u>96.000,-- DM</u>
X. <u>Stromversorgung:</u>	<u>268.500,-- DM</u>
XI. <u>Gasversorgung:</u>	<u>289.500,-- DM</u>
XII. <u>Wasserversorgung:</u>	<u>351.000,-- DM</u>

Gesamtkosten:

I.	Straßenbau	832.000,--	DM
II.	Wegebau	406.500,--	DM
III.	Regenentwässerung	552.500,--	DM
IV.	Schmutzwassersiel	770.000,--	DM
V.	Regenwasserrückhaltebecken	72.500,--	DM
VI.	Bahndammdurchpressung	106.000,--	DM
VII.	Kinderspielplatz	54.500,--	DM
VIII.	Öffentliche Grünanlagen	326.000,--	DM
IX.	Straßenbeleuchtung	96.000,--	DM
X.	Stromversorgung	268.500,--	DM
XI.	Gasversorgung	289.500,--	DM
XII.	Wasserversorgung	351.000,--	DM
		<u>4.125.000,--</u>	<u>DM</u>

Davon entfallen gem. § 129 Bundesbaugesetz 10% auf die Stadt von I., II., III., V., VI., VII., VIII., IX. (244.600,-- DM) 3.880.400,-- DM.

Im Vermögenshaushalt der Stadt Bad Oldesloe sind für 1975 1.136.000,-- DM bereitgestellt und im Investition plan für 1976 1.500.000,-- DM.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
am 15. SEP. 1975



Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat
In Vertretung

(Wobig)
Erster Stadtrat